

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling den 26. april 2017:

Bestyrelsens sammensætning efter den ordinære generalforsamling den 26. april 2016: Peter Levring Madsen (formand), Jette Veile Christensen, Kenneth Nielsen, Magnus Elleby og Martine Eriksen.

Bestyrelsen blev på den ordinære generalforsamling den 22. april 2015 bemyndiget til at anvende indtil kr. 200.000 til udarbejdelse af et projekt, der skal danne grundlag for at indhente flere tilbud på opførelse af et nyt tag.

Ved en vejledende afstemning på den ordinære generalforsamling den 26. april 2016 var der et ganske stort flertal for at arbejde videre med muligheden for, at 4. sals ejerne får mulighed for at købe det overliggende loftsrum med henblik på beboelse, medens ingen af de tilstedeværende medlemmer var indstillet på, at der skulle arbejdes videre med et salg af loftsrummet til developer som en ny 5. etage eller at foreningen kaster sig ud i eget engagement med udarbejdelse af et projekt.

Det blev derfor anbefalet, at Magnus Elleby indkaldte 4. sals lejlighederne til et møde for at sondere muligheden for løsningsmodellen med at udvide 4. sals lejlighederne op i tagetagen.

Bestyrelsen har i løbet af 2016 været i positiv dialog med ejerne af 4. sals ejerne, hvoraf nogle ikke bor i ejendommen. Kontakt og dialog med 4. sals ejerne er primært foregået via e-mail.

I begyndelsen af 2017 var bestyrelsens så langt fremme med tagprojektet, at vi indkaldte ejerne af 4. sals lejlighederne til et stormøde den 16. februar 2017. Mødet blev afholdt i EDC hvor vi også havde inviteret vores rådgivende arkitekt, Ejvind Rostgaard. Dette møde betegner bestyrelsen som en succes og en efterfølgende opfølgning har resulteret i, at alle ejerne af 4. sals lejlighederne har tilkendegivet interesse i at købe det overliggende loftsrum på de rigtige vilkår.

Bestyrelsen har omkring det kommende tagprojekt afholdt adskillige bestyrelsesmøder, møder med rådgivende arkitekt Ejvind Rostgaard (tid. stadsarkitekt Frederiksberg Kommune) og møde med ejerne af 4. sals lejlighederne, ligesom vi fra et lokalt firma, Lasse Jensens Entreprise Aps., har modtaget et overslag på tagudskiftning samt beboerindretning af tagrummet. Vi har derfor et rimeligt skøn på, hvilket prisleje vi kan forvente for denne del af processen.

Vores rådgivende arkitekt, Ejvind Rostgaard, har haft flere møder med Frederiksberg Kommune og han kunne den 1. december 2016 meddele, at ejerforeningen har fået en forhåndsgodkendelse, også kaldet en principiel byggetilladelse, der gælder i 2 år. Dette betyder i praksis, at vi senest den 1. december 2018 skal gøre brug af forhåndsgodkendelsen for at få en endelig byggetilladelse.

Bestyrelsen har endvidere haft en lokal ejendomsmægler til at vurdere to 4. sals lejligheders salgsværdi "her og nu". Det drejer sig om henholdsvis 1) en 2-værelses lejlighed på 64 m² og 2) en 3-værelses lejlighed på 87 m², samt respektive overliggende loftsrum arealer på henholdsvis skønsmæssig 48 m² og ca. 55 m².



Det skal understreges at loftsrummenes ovennævnte størrelser er vurderet af vores rådgivende arkitekt ud fra opførelsestegningerne og at de endelige arealer vil fremgå af en landinspektørs opmåling.

Ejendomsmægleren har i sin vurdering af de samlede loftsarealer taget højde for, at loftsrummene bl.a. er uden bad og køkken, hvilket sænker værdien. Salgsprisen for lejlighed 1) lejlighed/loftsrum blev vurderet til 2,4 mio kr./1,1 mio kr. = samlet salgspris kr. 3,5 mio kr. Salgsprisen for lejlighed 2) lejlighed/loftsrum blev vurderet til 3,3 mio kr./1,3 mio kr. = samlet salgspris kr. 4,6 mio kr.

Vi har fået vurderet m² prisen som sådan på loftsrummene, selv om dette er en uhyre vanskelig opgave, hvilket bestyrelsesmedlem, Kenneth Nielsen, vil uddybe nærmere på den ordinære generalforsamling.

Endelig har arkitekt Ejvind Rostgaard udfærdiget et udkast til en bygherrebeskrivelse, hvorfor det er bestyrelsens opfattelse, at projektet nu er så langt, som generalforsamlingens mandat fra den ordinære generalforsamling den 22. april 2015 rækker til.

Bestyrelsen vil på den ordinære generalforsamling foreslå, at den på vegne af formand Peter Madsen og bestyrelsesmedlem Kenneth Nielsen med bistand af advokat Uffe Bierfelt bemyndiges til at indgå i forhandling med ejerne af 4. sals lejlighederne om en m²-salgspris på loftsarealerne.

Årsberetningen i alfabetisk orden:

Airbnb

Bestyrelsen har fået et par henvendelser angående ejerforeningens politik angående boligudlejning via Airbnb eller lignende tjenester, senest i november 2016, og har derfor været nødt til at indtage en holdning til problemet.

Ejerforeningens administratoradvokat har i den forbindelse været rådført og bestyrelsen er kommet til den konklusion, at bestyrelsen i almindelighed er imod udlejning, der kan karakteriseres som hotelvirksomhed. Gentagen udlejning via fx Airbnb vil efter bestyrelsens tolkning karakteriseres som hotelvirksomhed og være erhvervsmæssig benyttelse, hvilket vil være en overtrædelse af ejerforeningens vedtægter § 5, stk. 5. Denne holdning er opdateret på foreningens hjemmeside.

Cykelværkstedet

Det lukkede rum ved siden af storskraldsrummet i kælderen under Ewaldsensvej, også kaldet "Cykelværkstedet", er på frivillig basis langt om længe blevet frisket op og indrettet med et solidt arbejdsbord, skruestik og cykelholder m.m.

Cykelværkstedet, der til daglig er aflåst, må bruges af beboerne til private gøremål og må ikke bruges til opbevaring af beboernes private effekter.

Nøglen, der skal bruges til cykelværkstedet, er den samme, som bruges til dørene til hoved- og bagtrapper m.fl.

Det er bestyrelsen håb, at beboerne vil bruge cykelværkstedet på en fornuftig måde efter devisen, at man forlader rummet i mindst samme ordentlige stand, som man ankomme til det.

Haveudvalg

Igen er der kun rosende ord til Haveudvalget. Det er en fornøjelse at komme ned i haven og man kan jo kun fryde sig over den flotte terrasse, som Haveudvalgets medlemmer selv har bygget i havens nordvestlige hjørne.



En stor tak til Mai (og Magnus), Magnus (og Sofie) og Allan (og Ida).

Bestyrelsen vil på den ordinære generalforsamling foreslå genvalg af Mai, Magnus og Allan samt uændret budget på kr. 30.000. Det kan allerede nu røbes, at nogle af pengene skal gå til at indrette kantsten i græsplænen langs garagen, ligesom Haveudvalget har en havefest i tankerne.

Hjemmesiden

Bestyrelsen skal som sædvanlig opfordre medlemmerne/beboerne til at gøre flittig brug af hjemmesiden, der forsøges opdateret så tit, at også kommende ejere kan være på forkant med det er sket/sker af hændelser og tiltag i vores ejendom.

Husorden / opbevaring af private ejendele på fællesarealerne

Dette punkt, samt punktet herunder, er desværre nødvendigt at gentage år efter år.

Trods jævnlige formaninger på hjemmesiden og på opslagstavlerne bliver nogle beboere ved med at henstille deres private ejendele på for- og bagtrapper, reposerne samt på fællesarealerne i kældereren. Bestyrelsen skal derfor appellere til, at man overholder husordenen og ikke hensætter sine privat ting på fællesarealerne og især bagtrapperne - det gælder også **fodtøj**, affaldsposer, urtepotter, opsatser m.v.

Husorden / rygepolitik

Det er desværre stadigvæk nødvendigt at gentage de samme opfordringer.

Det er ikke tilladt at kaste cigaret- eller cigarskodder o.l. på ejendommens fællesarealer, hvilket tilsyneladende er vanskeligt for nogle af rygerne at forstå. Der flyder en lind strøm af cigaretskodder overalt, og der skal fra bestyrelsens side igen lyde en stor opfordring til disse rygere, det være sig ejere og beboere (samt deres gæster), om ikke at smide deres skodder på ejerforeningens område.

Køkkenfaldstammer

Operation rensning af alle køkkenfaldstammer fra kælder til loft (næsten) i juni måned 2016 gik rigtig godt. Der var rigtig meget skidt i nogle af faldstammerne og der bliver brugt mange kubikmeter vand til at spule faldstammerne indvendigt. Personalet fra KloAgger A/S leverede et godt stykke arbejde og vi behøver formentlig ikke at tænke på rensning af køkkenfaldstammer de næste 4-5 år, idet denne form for spuling fjerner alt skidt i faldstammerne.

Desværre var operationen ikke uden problemer, men det var nu heller ikke ventet, når man tager ejendommens alder i betragtning. Vi løb ind i et par af de originale faldstammer fra 1937 og en enkelt gammel faldstamme på Frøbels Alle 1 stoppede rensningen halvvejs oppe, idet faldstammen ikke kunne klare det store vandtryk.

Operationen forløb over 3 dage og der skal her lyde en stor tak til beboerne, der for de flestes vedkommende havde sørget for at være hjemme eller afleveret nøgler samt sikret køkkenhåndvaske, som foreskrevet i varslingskrivelsen.

Regnskabet

Regnskabsåret 2016 viser et mindre overskud på kr. 93.603. Resultatet kan henføres til, at der ikke har været væsentlige overraskelser på vedligeholdelsessiden, der således har kunnet holdes



på et forventet niveau. Omkostninger til sikkerhedsdøre (kr. 44.000) og fuldrensning af køkkenfaldstammer (kr. 43.312) er de væsentligste enkeltposter.

Hensættelsen til **Grundfonden** i henhold til generalforsamlingsbeslutning er på kr. 200.700 og indestående udgør pr. 31. december 2016 kr. 1.321.473,85. Indestående pr. 7. april 2017 udgør kr. **1.421.823**.

Stophaner

Vi oplevede for et par år siden en større vandskade på Frøbels Alle 3, hvor et vandrør til et blandingsbatteri i et køkken pludselig blev utæt. Beboeren kunne ikke selv lukke for stophanen, der sad meget fast, og selv om der kun gik kort tid inden, at beboeren fik hjælp til at lukke for stophanen, var der løbet så meget vand ud, at der skete stor vandskade i de underliggende lejligheder i samme side.

Bestyrelsen opfordrede efterfølgende alle beboerne til at sikre sig, at alle stophaner i ens lejlighed kunne lukkes uden besvær og tilbød hjælp til de lejligheder, hvor stophaner sad faste.

Som en yderligere hjælp i en tilsvarende situation mod pludselig udstrømmende brugsvand har bestyrelsen foranlediget, at samtlige stophaner i kældergangene nu er forsynet med mærkater, der klart oplyser om, hvilken opgang, side, køkken/badeværelse samt koldt/varmt vand de pågældende stophaner regulerer. Det fremgår desuden af mærkaterne, om der også skal lukkes en eller 2 stophaner for at lukke for alt vand.

Uheldigvis er mange af stophanerne i kældergangene meget små og irret og det kræver værktøj at løsne dem. Bestyrelsen er derfor i færd med at undersøge, hvad det koster at udskifte håndtagene med større håndtag.

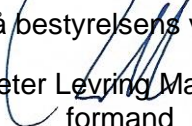
Desværre er det således, at beboerne i lejlighederne Frøbels Alle 3 til venstre og lejlighederne Frøbels Alle 1 til højre i visse tilfælde kan få brug for at skulle lukke for stophaner, der befinder sig i den aflåste fyrekælder.

Bestyrelsen barsler snarest med en vejledning til de berørte beboere/ejere og en rundvisning i kælderens, hvor de forskellige stophaner er placeret og hvordan de lukkes.

Samme rundvisning og vejledning vil også blive tilbudt de øvrige beboere.

Der skal som sædvanlig lyde en stor tak til B&T Administrationen for et godt samarbejde – både til personalet og chefadministrator Lisbeth Bayer samt advokat Uffe Bierfelt.

Bestyrelsen takker for året der er gået og håber, at foreningens medlemmer og beboerne har været tilfredse med bestyrelsens indsats!

På bestyrelsens vegne

Peter Levring Madsen
formand

